

**ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ**  
(редакция от 16.06.2016 года)

**О проекте строительства «Многоквартирного жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи»» по адресу:  
г. Санкт-Петербург, 18 линия В.О., дом 49, корпус 4, литера А**

**Информация о Застройщике**

Фирменное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Остров Девелопмент» ИНН 7801440694 КПП 780101001
Место нахождения:	РФ, 199178, г. Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., дом № 45, литера А, помещение 1-Н
Режим работы:	Понедельник-пятница: 9.00 – 18.00. Перерыв на обед с 13.00 до 14.00. Выходные дни – суббота, воскресенье, а также нера- бочие и праздничные дни в соответствии с действующим зако- нодательством РФ.
О государственной реги- страции:	Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 09 июня 2007 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1077847444784. Свидетельство серии 78 № 005899644 от 09.06.2007
Об учредителях (участниках) застройщика, которые обла- дают пятью и более процен- тами голосов в органе управ- ления этого юридического лица, с указанием фирменно- го наименования (наимено- вания) юридического лица — учредителя (участника), фа- милии, имени, отчества фи- зического лица — учредите- ля (участника), а также про- цента голосов, которым об- ладает каждый такой учре- дитель (участник) в органе управления этого юридиче- ского лица:	Частное общество с ограниченной ответственностью «EKE ТРАНС ХОЛДИНГ Б.В.» (EKE TRANS HOLDING B.V.), юри- дическое лицо по законодательству Нидерландов, зарегистри- рованное Торговой палатой г. Амстердама 15.05.2007 года, ре- гистрационный № 34303246, место нахождения: Нидерланды, почтовый адрес: Нидерланды, Амстердам, Принс Берн- хардплейн 200, 1097 JB, обладает 100% голосов, как един- ственный участник.
О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недви- жимости, в которых прини- мал участие застройщик в течение трех лет, предше- ствующих опубликованию проектной декларации, с ука- занием места нахождения указанных объектов недви- жимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией	Нет

и фактических сроков ввода их в эксплуатацию:	
Информация: - о виде лицензируемой деятельности; - о номере лицензии; - о сроке ее действия; - об органе, выдавшем лицензию:	Деятельность лицензированию не подлежит.
О финансовом результате текущего года:	Финансовый результат – 5 969 тыс. руб. на дату публикации (размещено)
О размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации:	Кредиторская задолженность – 99 208 тыс. руб. на дату публикации (размещено) Дебиторская задолженность – 54 346 тыс. руб. на дату публикации (размещено)

### Информация о проекте строительства



О цели проекта строительства:	Строительство «Многоквартирного жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой» «Две Эпохи» по адресу: г. Санкт-Петербург, 18 линия В.О., дом 49, корпус 4, литера А
Об этапах и сроках реализации строительного проекта:	Строительный проект реализуется одним этапом в срок до 30 июля 2018 года (дата получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта «Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи»» по адресу: г. Санкт-Петербург, 18 линия В.О., дом 49, корпус 4, литера А)
О результатах экспертизы проектной документации:	1. Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» рег. № 4-1-1-0119-14 от 28.11.2014 г. по проекту «Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи»» по адресу: г. Санкт-Петербург, 18 линия В.О., дом 49, корпус 4, литера А 2. Положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Негосударственный надзор и экспертиза» рег. № 2-1-1-0048-15 от 11.08.2015 г. по проекту «Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи»» по адресу: Санкт-Петербург, 18 линия В.О., дом 49, корпус 4, литера А
О разрешении на строительство:	Разрешение на строительство Службы Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга № 78-02009820-2015 от 27.01.2015 г. со сроком действия до 31.07.2017 г.
О правах застройщика на земельный участок, в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка):	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.11.2007 Договор купли-продажи недвижимого имущества от 29.02.2008 Дополнительное соглашение к Учредительному договору Общества с ограниченной ответственностью «Остров Девелопмент» от 22.07.2008 Акт приема-передачи имущества в оплату доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Ост-

	<p>ров Девелопмент» от 12.08.2008</p> <p>Кадастровый паспорт земельного участка от 25.11.2010, выдавший орган Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу от 21.02.2011 г., рег. 78-АЖ № 129391</p>
<p>О кадастровом номере и площади земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости:</p>	<p>Площадь земельного участка: 10098 кв. м., Кадастровый номер № 78:6:2077:33</p>
<p>Об элементах благоустройства:</p>	<p>По окончанию строительства «Многоквартирного жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи»» и прокладки инженерных коммуникаций к нему прилегающая территория подлежит благоустройству.</p> <p>Запроектирован проезд с твердым покрытием, по внутри дворовой территории не предусмотрено движение автотранспорта, кроме проезда машин при необходимости.</p> <p>Проектом предусмотрено ограждение территории жилого комплекса с въездными воротами и калитками.</p> <p>Предусматривается устройство проездов с асфальтобетонным покрытием, тротуаров с плиточным покрытием. Площадки для игр детей жителей жилого дома – дошкольного и школьного возраста выполняются из набивного и плиточного покрытия.</p> <p>На территории, свободной от застройки и проездов, устраиваются газоны с посадкой трав, кустарников и деревьев.</p> <p>Для освещения территории дворов жилых зданий в вечернее время суток проектом предусмотрена установка светильников на опорах.</p>
<p>О местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство:</p>	<p>Участок строительства «Многоквартирного жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой «Две Эпохи»» по адресу: г. Санкт-Петербург, 18 линия В.О., дом 49, корпус 4, литера А находится в зоне средне-этажных и многоэтажных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖДЗ).</p> <p>Проектная документация разработана на основании Градостроительного плана № RU78108000-20174, утвержденного Распоряжением КГА от 09.10.2014г. № 2746.</p> <p>Территория проектирования расположена в центральной части Василеостровского административного района Санкт-Петербурга и ограничена:</p> <p>с северо-запада - участком застройки многоквартирным жилым домом со встроенным объектом дошкольного образования и подземной автостоянкой, трансформаторной подстанцией по адресу: 18-я линия В.О., дом 55;</p>



	<p>с северо-востока - административным зданием по 17-й линии В.О.;</p> <p>с юго-востока - многоквартирным 8-9 этажным домом со встроенно-пристроенным подземной автостоянкой, и офисным зданием.</p> <p>с юго-запада - 18-й линией В.О.</p> <p>Проектом предусматривается строительство жилого комплекса, концепция которого предполагает плотную застройку с организацией многосекционного жилого дома с встроенными помещениями и с подземной автостоянкой, с закрытой дворовой территорией свободной от транспорта, и предназначенной для озеленения и благоустройства, с размещением детских площадок и площадкой для отдыха жителей дома.</p> <p>Жилой дом представляет собой комплекс, состоящий из многосекционного корпуса, расположенного вдоль 18 линии В.О., двух односекционных корпусов и одного двухсекционного корпуса со встроенными помещениями в глубине территории. Подземное пространство участка вокруг корпусов занято встроенно-пристроенной подземной автостоянкой с эксплуатируемой кровлей, на которой будет организована дворовая территория и площадки для отдыха.</p> <p>Проезд автомобилей на благоустроенную придомовую территорию и въезд в подземный паркинг осуществляется с 18-ой линии В.О., через систему контроля доступа с применением технических средств.</p> <p>Проезд предусмотрен по проездам с мощением брусчаткой, тротуарной плиткой и по газонам с георешеткой. В качестве элементов благоустройства предусматриваются площадка для отдыха взрослого населения, площадки для игр детей, учетом безопасности и безвредности.</p> <p>Расчет машино-мест выполнен в соответствии с требованиями градостроительного регламента и составляет 190 машино-мест. Проектом предусматривается размещение 177 машино-мест в подземной автостоянке и 13 машино-мест (в т.ч. 4 м/м для МГН) на открытых автостоянках.</p> <p>Вдоль 18-19 линии В.О. сохранена исторически сложившаяся посадка деревьев и кустов, а на замкнутой внутривортовой территории проектом предусмотрено устройство газонов с рядовой посадкой деревьев с небольшим диаметром кроны.</p> <p>Также проектом предусмотрена расстановка скамеек для отдыха, мусорных урн и элементов обустройства детских игровых (качели, горка, песочница, карусель) площадок.</p>
<p>Описание технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией:</p>	<p>Площадь земельного участка в границе землеотвода 1,0098 м<sup>2</sup>.</p> <p>Площадь застройки: 3731,49 кв.м. в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Корпус А1-А5: 2002,58 кв.м.</li> <li>- Корпус В1-2: 843,58 кв.м.</li> <li>- Корпус В3: 439,80 кв.м.</li> <li>- Корпус В4: 445,53 кв.м.</li> </ul> <p>Количество этажей: 10, 12 (в том числе подвал)</p> <p>Количество машино-мест в подземной автостоянке: 177 шт.</p> <p>Общая площадь многократного дома в том числе подземной автостоянки: 43108,31 кв.м.</p>



Общая площадь подземной автостоянки: 4880,64 кв.м.

Общая площадь квартир: 24937,53 кв.м.

Площадь квартир (без учета лоджий, балконов и террас):  
24283,41 кв.м.

Общее количество квартир: 317 штук, в том числе:

- 1-комнатные – 35 шт.
- 2-комнатные – 115 шт.
- 3-комнатные – 149 шт.
- 4-комнатные – 16 шт.
- 5-комнатные – 2 шт.

Площадь встроенных помещений (без учета технических помещений): 1554,39 кв.м.

Площадь застройки ТП: 25 кв.м.

Площадь покрытий: 3458,20 кв.м.

Площадь озеленения: 2803,31 кв.м.

Площадь участка в границах благоустройства: 591 кв.м.

Площадь покрытий в границах благоустройства: 487,40 кв.м.

Площадь озеленения в границах благоустройства: 103,60 м<sup>2</sup>.

Коэффициент использования территории: 2,6.

*Подземная автостоянка.* Один подземный этаж. Въезд организован со стороны 18-ой линии В.О., эвакуационные выходы предусмотрены на внутреннюю территорию комплекса. Высота подземного этажа автостоянки от уровня чистого пола до низа перекрытия от 2,94 м. до 3,77 м.

В Подземной автостоянке расположены: помещения для стоянки автомобилей (на 98 машино-мест; на 29 машино-мест; на 50 машино-мест, в том числе 2 места для инвалидов-колясочников); коллекторная автостоянки, приточные венткамеры.

*Корпус А1-А5.* Здание - 5-ти секционное (секции А1, А2, А3, А4, А5). Количество этажей -десять, включая подвальный этаж и девять надземных этажей (девятый этаж - мансардный).

Высота здания (со стороны 18-ой линии В.О.) от поверхности земли до верха карниза – 27,95 м; до конька кровли - 32,95 м.

Высота здания (со стороны двора) от отм. верха (-0,150) эксплуатируемой кровли подземной автостоянки до верха глухой части парапета - 31,465 м; до верха кровли надстройки (выход на кровлю из лестничной клетки) – 33,000 м.

Высота от уровня чистого пола до низа перекрытия: подвального этажа – 3,77 м; первого этажа – 3,615 м; второго-восьмого этажей – 2,88 м; девятого этажа - переменная от 3,03 м до 5,34 м (в коньке)

Входы в жилую часть здания организованы со стороны внутреннего двора; во встроенные арендопригодные помещения - со стороны 18-ой линии В.О..

В подвале расположены: помещения для прокладки коммуникаций, ИТП, тамбур-шлюзы, лифты, серверная, коллекторная для жилой части, помещение для хранения люминесцентных ламп, площадка для сбора крупногабаритного мусора, въездной пандус, насосная пожаротушения подземной автостоянки,

водомерный узел, ГРЩ, кладовая, эвакуационные лестницы наружных выходов

Секция А1. На 1-ом этаже расположены: лестнично-лифтовой узел, колясочная, кладовая уборочного инвентаря, арендопригодные помещения. На 2-ом - 8-ом этажах расположены 2-х и 3-х комнатные квартиры. На 9-ом этаже расположены 4-х комнатные квартиры.

Секция А2. На 1-ом этаже расположены: лестнично-лифтовой узел, колясочная, мусоросборная камера, кладовая уборочного инвентаря, арендопригодные помещения. На 2-ом - 8-ом этажах расположены 2-х и 3-х комнатные квартиры. На 9-ом этаже расположены 4-х комнатные квартиры.

Секция А3. На 1-ом этаже расположены: лестнично-лифтовой узел, колясочная, кладовая уборочного инвентаря, арендопригодные помещения. На 2-ом - 8-ом этажах расположены 2-х и 3-х комнатные квартиры. На 9-ом этаже расположены 4-х комнатные квартиры.

Секция А4. На 1-ом этаже расположены: въезд в подземную автостоянку, проезд для пожарных машин, лестнично-лифтовой узел, консьерж, 2 входных тамбура, основной холл комплекса, санузел, тамбур, холл, лестница, холл, арендуемое помещение, диспетчерская, комната приема пищи, 2 санузла, кладовая. На 2-ом - 8-ом этажах расположены 2-х, 3-х и 4-х комнатные квартиры. На 9-ом этаже расположены 5-ти комнатные квартиры.

Секция А5. На 1-ом этаже расположены: лестнично-лифтовой узел, колясочная, мусоросборная камера, арендопригодные помещения. На 2-ом - 8-ом этажах расположены 2-х и 3-х комнатные квартиры. На 9-ом этаже расположены 4-х комнатные квартиры.

Корпус В1-2. Здание 2-х секционное (секции В1 и В2). Количество этажей-двенадцать, включая подвальный этаж и одиннадцать надземных этажей. Высота здания от отметки верха (-0,15) эксплуатируемой кровли подземной автостоянки до верха глухой части парапета - 33 м; до верха кровли надстройки (выход на кровлю из лестничной клетки) - 35,1 м.

Высота от уровня чистого пола до низа перекрытия: подвального этажа - 3,77 м; 1-ого этажа - 3,00 м; 2-ого-11-ого этажей - 2,66 м.

Вход в жилую часть секций В1 и В2 организован со стороны внутреннего двора. Вход в арендуемые помещения 1-ого этажа секций В1 и В2 предусмотрен с двух широких противоположных сторон здания. На уровне первого этажа организован арочный проезд.

В подвале расположены: помещение стоянки автомобилей (частично), помещения для прокладки коммуникаций, коллекторная секций В1 и В2 для встройки, коллекторная секций В1 и В2 для жилой части, водомерный узел и насосная, наружные эвакуационные лестницы.

На 1-ом этаже расположены (в каждой секции): лестнично-лифтовые узлы, мусоросборная камера (секция В2), арендопригодные помещения, проезд для пожарных машин (секция



	<p>В2). Секция В1: на 2-ом - 11-ом этажах расположены 1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры. Секция В2: на 3-ем - 4-ом этажах расположены 3-х комнатные квартиры, на 5-ом – 11-ом этажах расположены 1-но, 2-х и 3-х комнатные квартиры.</p> <p><u>Корпус В3.</u> Здание состоит из одной секции (В3). Количество этажей двенадцать, включая подвальный этаж и одиннадцать надземных этажей. Высота здания от отметки верха эксплуатируемой кровли подземной автостоянки до верха глухой части парапета - 33 м; до верха кровли надстройки (выход на кровлю из лестничной клетки) - 35,1 м. Высота от уровня чистого пола до низа перекрытия: подвального этажа – 3,77 м; 1-ого-11-ого этажей – 2,70 м.</p> <p>Вход в надземную жилую часть здания (и выход из подвального этажа) организован со стороны внутреннего двора.</p> <p>В подвале расположены: помещения для прокладки коммуникаций, водомерный узел и насосная, коллекторная секции В3 для жилой части, тамбур шлюзы (2 т-шл.) На 1-ом - 6-ом этажах расположены: 1-но и 3-х комнатные квартиры; На 7-ом-11-ом этажах расположены 3-х комнатные квартиры.</p> <p><u>Корпус В4.</u> Здание состоит из одной секции (В4). Количество этажей двенадцать, включая подвальный этаж и одиннадцать надземных этажей.</p> <p>Высота здания от уровня земли до верха глухой части парапета – 33,00 м; до верха кровли надстройки (выход на кровлю из лестничной клетки) – 35,10 м.</p> <p>Вход в надземную жилую часть здания (и выход из подвального этажа) организован с северо-западной стороны участка.</p> <p>В подвале расположены: помещения для прокладки коммуникаций, водомерный узел и насосная, тамбур-шлюзы; На 1-ом - 11-ом этажах расположены 2-х и 3-х комнатные квартиры.</p>
<p>О функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:</p>	<p>Многоквартирный жилой комплекс с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, 18 линия В.О., дом 49, корпус 4, литера А.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Помещения охраны</li> <li>• Хозяйственные кладовые</li> <li>• Встроенные коммерческие помещения</li> <li>• Подземная автостоянка</li> </ul>
<p>О составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Лифтовые шахты с лифтами;</li> <li>• Лифтовые холлы;</li> <li>• Лестницы с лестничными площадками, клетками и межквартирными коридорами;</li> <li>• Тамбуры;</li> <li>• Вестибюли;</li> <li>• Кровля;</li> <li>• Колясочные;</li> <li>• Инженерно-техническое оборудование;</li> <li>• Вентиляционные камеры;</li> <li>• Водомерный узел;</li> <li>• Индивидуальный тепловой пункт (ИТП);</li> <li>• Кабельные помещения;</li> <li>• Электрощитовые;</li> <li>• Помещения уборочного инвентаря;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Мусоросборные камеры;</li> <li>• Внутридомовые инженерные сети водопровода, канализации, электроснабжения, теплоснабжения, телефонизации, радиификации, сети диспетчеризации, сети кабельного телевидения, общедомовые счетчики.</li> <li>• Внешние инженерные сети домов водопровода, канализации, электроснабжения, телефонизации, радиификации, сети кабельного вещания, если только специализированные эксплуатирующие организации не согласятся принять их к себе в собственность (казну Санкт-Петербурга) по договору с Застройщиком, который будет представлять интересы дольщиков.</li> <li>• Земельный участок, включая элементы благоустройства, на котором будут расположены многоквартирные жилые дома (границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности).</li> </ul>
О предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого комплекса с коммерческими помещениями и подземной автостоянкой – 30.07.2018 г.
Об органе, уполномоченном в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности на выдачу разрешения на ввод этих объектов недвижимости в эксплуатацию:	Служба Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга.
О возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию застройщиком таких рисков:	Стандартный пакет договоров страхования находится на стадии согласования.
О планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:	Планируемая стоимость строительства составляет 3 049 000 тыс. руб., вкл. НДС.
О перечне организаций, осуществляющих основные строительные и монтажные и другие работы (подрядчиков):	Генеральный подрядчик — ООО «ЕКЕ-Инжиниринг». ИНН 7841334903 КПП 781001001
О способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору:	Стандартный пакет договоров страхования находится на стадии согласования.
Об иных договорах и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства	Договор займа № 15042015 от 15.04.2015 Договор займа № 20122015 от 20.12.2015 Договор займа № 11012016 от 11.01.2016





(создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением привлечения денежных средств на основании договоров долевого участия:

Генеральный директор  
ООО «Остров Девелопмент»



Хитров А.Б.

